



Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Rapport des hypothèques légales au Québec

Portrait de 2019-2020

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Au total, 8682 avis d'hypothèques légales ont été émis et publiés au Registre foncier du Québec en 2019 selon les données colligées par JLR, société d'Equifax.
- Depuis le début de la pandémie, le nombre d'hypothèques légales a grandement diminué, surtout en ce qui a trait à celles émises par l'État ou suivant un jugement.
- Le nombre d'hypothèques légales a reculé de 3 % en 2019 comparativement à 2018 et de 61 % entre avril et juillet 2020 et la même période en 2019.
- En 2019, Revenu Québec et l'Agence du revenu du Canada ont émis, à elles seules, 3 383 hypothèques légales sur des biens immobiliers au Québec pour un montant total de plus de 237 millions.

Le marché immobilier a connu des bouleversements au cours des derniers mois et les procédures visant à reprendre des propriétés ont été considérablement ralenties. Ainsi, les publications de préavis d'exercice et de délaissements ont chuté d'environ 60 % entre avril et juillet 2020 par rapport à la même période en 2019. Les allègements hypothécaires offerts par les institutions financières ont grandement contribué à cette baisse, tout comme le report de plusieurs recours en justice et chantiers de construction.

Quatre types d'hypothèques légales peuvent être émis au Québec :

- 1) Hypothèque légale de l'État
- 2) Hypothèque légale de construction
- 3) Hypothèque légale du syndicat des copropriétaires
- 4) Hypothèque légale résultant d'un jugement

Les définitions de chacun de ces avis sont disponibles à la fin de cette étude.

Les données recueillies pour cette étude sont divisées en trois grandes catégories, soit les hypothèques légales de construction, celles du syndicat des copropriétaires et les autres (regroupant celles de l'État et celles résultant d'un jugement). Notez que seules les hypothèques légales émises sur les biens immobiliers sont considérées.

HYPOTHÈQUES LÉGALES AU QUÉBEC EN 2019

En 2019, 8682 hypothèques légales ont été publiées au Registre foncier du Québec selon les données colligées par JLR, une société d'Equifax. Cela représente une baisse de 3 % par rapport à 2018 ainsi que le plus faible nombre enregistré depuis les 5 dernières années. Puisqu'une partie des hypothèques légales émises sont reliées à des problèmes financiers, la bonne tenue de l'économie en 2019 peut partiellement expliquer la diminution du nombre de ce type d'avis. Ainsi, malgré l'ajout constant de copropriétés au parc immobilier, le nombre hypothèques légales émises par un syndicat des copropriétaires a diminué, tout comme les hypothèques légales de constructions et les autres hypothèques légales.

HYPOTHÈQUES LÉGALES AU QUÉBEC EN 2020

La pandémie a été un tournant dans l'émission d'hypothèques légales. Toutefois, l'impact a différé selon les émetteurs. Entre avril et juillet 2020, 1062 actes de ce type ont été émis ce qui représente une baisse de 61 % par rapport à la même période en 2019.

Les syndicats de copropriétaires n'ont pas réduit leur nombre d'émissions d'hypothèques légales, celles-ci ont plutôt augmenté de 20 % au cours des quatre derniers mois par rapport à la même période avant la pandémie pour atteindre 186. Les difficultés financières dues à la crise économique ont probablement causé des retards de paiements de frais de copropriétés, ce qui a fait bondir les hypothèques légales de cette catégorie. Toutefois, ce type d'hypothèque légale compte peu dans le total et leur variation à la hausse a donc peu d'impact.

Dans le secteur de la construction, l'émission d'hypothèques légales a grandement reculé en avril et mai suite à la fermeture de plusieurs chantiers. En juin et juillet, le nombre de publications est retourné à des niveaux similaires à ceux enregistrés à même période l'année dernière. Au total, 592 actes de ce type qui ont été publiés au Registre foncier entre avril et juillet, soit 9 % de moins qu'à la même période l'année dernière.

La chute la plus importante du nombre d'hypothèques légales s'est fait parmi celles résultantes d'un jugement ou émises par une institution gouvernementale avec une diminution de 85 % par rapport à la même période l'année précédente pour atteindre 284 actes de ce type publiés entre avril et juillet 2020. Plusieurs raisons expliquent cette baisse. Le système de justice a tourné au ralenti pendant plusieurs mois ce qui a pu réduire le nombre de jugements menant à une hypothèque légale. Aussi, les agences gouvernementales ont repoussé plusieurs dossiers de recouvrement si l'on se fie à la quantité d'actes qu'ils ont publiés. Les institutions financières ont également offert des reports de paiements sur les cartes de crédit, les prêts et les marges de crédit. Or, le non-paiement de tels produits financiers mène parfois à des hypothèques légales résultant d'un jugement.

Hydro-Québec fait également partie des institutions ayant laissé un répit aux mauvais payeurs. Ainsi, la société n'a émis aucune hypothèque légale entre avril et juillet 2020 alors qu'elle en avait émis 45 en 2019 au cours des mêmes mois.

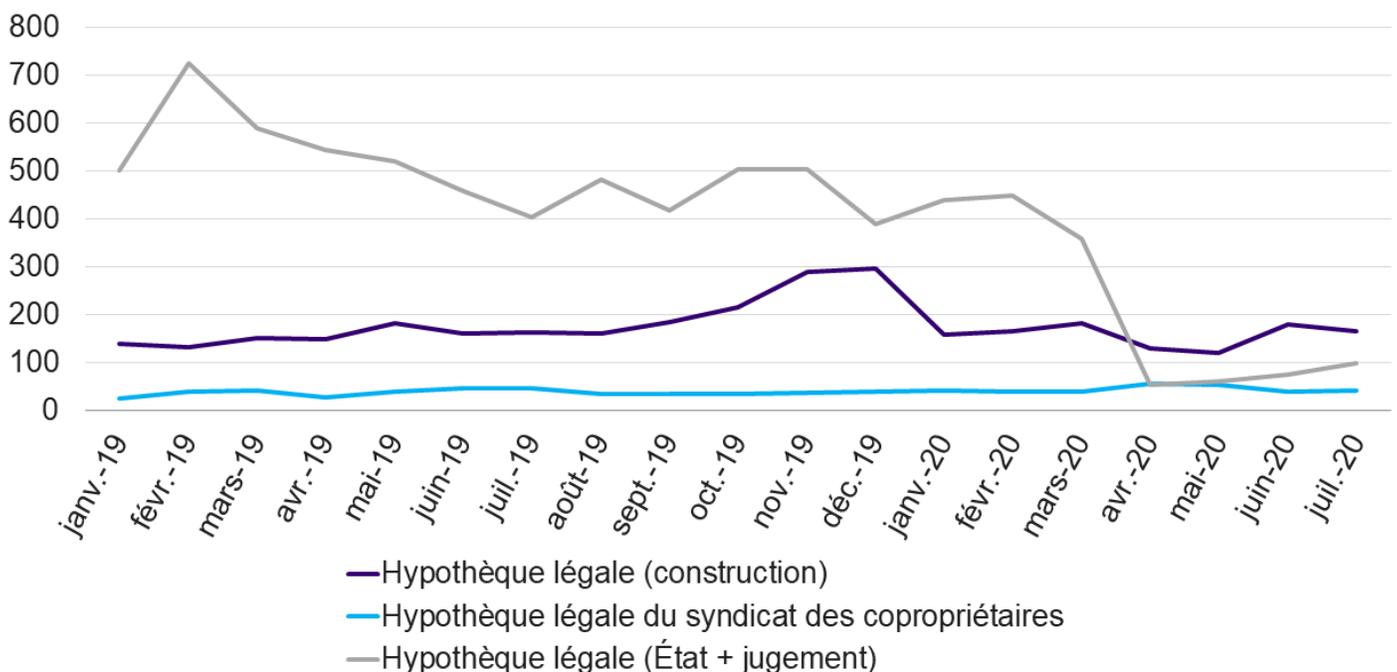
REVENU QUÉBEC ET L'AGENCE DU REVENU DU CANADA (ARC)

Les plus grands émetteurs d'hypothèques légales sont les deux paliers de gouvernement, soit fédéral et provincial. Revenu Québec et l'ARC ont émis 3383 hypothèques légales en 2019 sur des biens immobiliers au Québec, ce qui représente 39 % de l'ensemble des publications de ce type de document. Une part importante des avis sont émis afin de recouvrer des sommes liées à des impôts ou taxes impayés.

La valeur totale des montants que les deux paliers de gouvernement tentent de recouvrer par le biais d'hypothèques légales totalisait un peu plus de 237 millions de dollars en 2019, soit un montant 13 % plus élevé que celui de 2018. La valeur moyenne des dettes pour lesquelles les deux agences de revenu ont émis une hypothèque légale était d'un peu plus de 68 000 \$ en 2019. Parmi les créances, 23 concernaient des montants dus excédant 1 M\$ et plusieurs faisaient référence à des dossiers de fraudes.

En 2020, la pandémie a mis sur pause plusieurs dossiers et les processus de recouvrement pour impôts ou taxes impayés semblent avoir été repoussés puisque seulement 19 hypothèques légales ont été émises par Revenu Québec et l'Agence du revenu du Canada entre avril et juillet, soit 1093 de moins qu'à la même période en 2019.

Évolution des hypothèques légales selon le type



CONCLUSION

La baisse des hypothèques légales émises au cours des derniers mois n'est pas le résultat d'une amélioration de la situation financière des ménages. En fait, les différentes institutions publiques et parapubliques ainsi que les institutions financières semblent avoir accordé davantage de flexibilité et repousser les processus menant à la publication d'une hypothèque légale. Or, à mesure que l'économie reprendra de la vigueur, les dossiers mis en suspend poursuivront leur cours et le nombre d'hypothèques légales pourrait grimper rapidement.

Qui plus est, Revenu Québec et l'Agence du revenu du Canada ont toutes deux prolongé la période de paiement des impôts. Plusieurs ont bénéficié de ce report, mais certains n'ayant pas retrouvé leur gagne-pain risquent de peiner à payer la facture d'impôts. Aussi, la prestation canadienne d'urgence n'a pas été imposée lors de chaque paiement ce qui implique que plusieurs auront une facture fiscale à payer lors de la déclaration d'impôt de 2020. Or, certains risquent d'avoir de la difficulté à payer la note vu leur perte d'emploi. Ces gens pourraient se trouver en défaut de paiement de leur facture d'impôts au cours de la prochaine année et s'exposeront à d'éventuelles hypothèques légales. Le processus est généralement long et cela pourrait prendre plusieurs mois, voire même années, avant que des hypothèques légales soient envoyées. Ainsi, l'impact ne pourra être mesuré à court terme, mais la crise économique pourrait laisser des traces pendant longtemps sur certains ménages.

Au final, plusieurs solutions ont été mises en place afin d'éviter une débâcle de l'économie supérieure à ce qui a été observé et cela a permis de sauver plusieurs ménages de problèmes financiers importants. Toutefois, certains avaient déjà des difficultés financières avant la Covid-19 et d'autres se remettront difficilement des pertes de revenus occasionnées par la pandémie de telle sorte que les hypothèques légales ainsi que les mauvaises créances au sens plus large risquent d'augmenter fortement à mesure que la mise sur « pause » de certains processus de recouvrement cessera.

DÉFINITION DES DIFFÉRENTES HYPOTHÈQUES LÉGALES SELON LE CODE CIVIL DU QUÉBEC

1) Hypothèque légale de l'État : Les hypothèques légales de l'État, y compris celles pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, de même que les hypothèques des personnes morales de droit public, peuvent grever des biens meubles ou immeubles (Art. 2725 C.c.Q.).

2) Hypothèque légale de construction : L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ne peut grever que cet immeuble. Elle n'est acquise qu'en faveur des architectes, ingénieurs, fournisseurs de matériaux, ouvriers, entrepreneurs ou sous-entrepreneurs, à raison des travaux demandés par le propriétaire de l'immeuble, ou à raison des matériaux ou services qu'ils ont fournis ou préparés pour ces travaux. Elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier (Art. 2726 C.c.Q.).

3) Hypothèque légale du syndicat des copropriétaires : L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de 30 jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent (Art. 2729 C.c.Q.).

4) Hypothèque légale du détenteur de jugement : Tout créancier en faveur de qui un tribunal ayant compétence au Québec a rendu un jugement portant condamnation à verser une somme d'argent, peut acquérir une hypothèque légale sur un bien, meuble ou immeuble, de son débiteur (Art. 2730 C.c.Q.).

Pour plus d'informations sur les hypothèques légales, vous pouvez [consulter le Code civil de Québec annoté présenté par Lexum et disponible en ligne.](#)

Notez que pour cette étude, nous considérons seulement les hypothèques légales sur les immeubles.



Une société d'Equifax

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Ce document est publié par JLR inc.. JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. Ce document est fourni uniquement à titre informatif. Ce document ne constitue pas un avis juridique et ne doit pas être utilisé, ni interprété comme un avis juridique. Les informations dans cette publication sont fournies telles quelles, sans aucune déclaration, garantie de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite. JLR inc. ne sera en aucun cas tenu responsable envers vous ou toute autre personne pour toute perte ou tout dommage résultant de, ou, lié à l'utilisation de cette présentation par vous ou toute autre personne. Les utilisateurs de cette publication informative devront consulter leur propre avocat pour obtenir des conseils juridiques.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

©2020 JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.